

TRIBUNALE DI COSENZA

**Sezione Liquidazioni Giudiziali
e altre procedure concorsuali**

**Fascicolo: FALL - 26/2021 - Registro: Procedure concorsuali
Fallimento: "THP SOCIETÀ AGRICOLA A R.L."
(già Tancredi Heat & Power S.r.l.)**

**Giudice Delegata: Dott.ssa Marzia Maffei
Curatore: dott. Antonello Gentile**

SECONDO SUPPLEMENTO AL PROGRAMMA DI LIQUIDAZIONE

(Art. 104-ter Legge Fallimentare)

Esito integralmente negativo dei plurimi esperimenti di vendita - Proposta di nuove modalità liquidatorie in via graduata (vendita in blocco a trattativa privata ex art. 107, co. 1, L.F. - In subordine, rinuncia alla liquidazione ex art. 104-ter, co. 8, L.F.)

Ill.ma Sig.ra Giudice Delegata

il sottoscritto dott. Antonello Gentile, Curatore del fallimento in epigrafe,

preMESSO

- *che* la THP Società Agricola a r.l. (già Tancredi Heat & Power S.r.l.) è stata dichiarata fallita con sentenza n. 24/2021 del Tribunale di Cosenza, deliberata il 23 giugno 2021;
- *che* è titolare del diritto di superficie, per la quota di 1/1, sul lastrico solare sito in Cassano allo Jonio (CS), Contrada Pantano Rotondo snc, frazione Sibari, della superficie commerciale di 2.360,00 mq, costituente la copertura di una serra destinata alla lavorazione di prodotti ortofrutticoli, identificato al Catasto Fabbricati al foglio 25, particella 60, sub. 3, categoria F/5, consistenza 2.360 mq; diritto costituito con atto pubblico in data 29.11.2016 a rogito del Notaio Italo Alessio Scornajenghi, nn. 13292/9364 di repertorio, della durata originaria di anni 20 e con scadenza al 29.11.2036;
- *che* il compendio mobiliare appreso al fallimento è costituito dall'impianto fotovoltaico (da 50 kW) e dai relativi moduli installati sul predetto lastrico, oltre alle attrezzature e agli impianti specifici per l'attività agricola di cui al verbale di inventario;
- *che* il programma di liquidazione è stato approvato dal Giudice Delegato in data 07.02.2023 e prevedeva la vendita dei beni mobili, in lotti separati, mediante procedura competitiva telematica ex art. 107, co. 1, L.F., per il tramite del commissionario Edicom Servizi S.r.l.;
- *che* con successivo supplemento al programma del 20.03.2025, è stata disposta la vendita del diritto di superficie, in unico lotto, ad una base d'asta di euro 89.000,00 (valore



proporzionale alla residua durata di mesi 140), parimenti per il tramite del commissionario Edicom Servizi S.r.l.;

- *che* la curatela, previa autorizzazione del Giudice Delegato del 23.01.2022, si è costituita (atto del 19.07.2022, a mezzo dell'Avv. Rosa Masi) in subentro al creditore procedente ex art. 107, co. 6, L.F. nella procedura esecutiva immobiliare n. 104/2018 R.G.E. dinanzi al Tribunale di Castrovillari; procedura dichiarata improcedibile dal Giudice dell'Esecuzione in data 19.06.2024, per difetto di interesse alla prosecuzione, con ordine di cancellazione del pignoramento (come comunicato con PEC del 14.03.2025);
- *che* il comitato dei creditori, sebbene formato, non si è insediato, avendo il creditore Edison Energia S.p.A. comunicato (PEC del 26.01.2022, per il tramite dell'Avv. Vincenzo Serrao) di non accettare la nomina, senza essere successivamente sostituito; con la conseguenza che, ai sensi dell'art. 41, co. 4, L.F., le determinazioni e le autorizzazioni di competenza del comitato sono rimesse al Giudice Delegato;
- *che* all'esito, il diritto di superficie è stato posto in vendita per complessivi n. 3 (tre) esperimenti, con progressivi ribassi, dalla base iniziale di euro 89.000,00 sino all'ultima base d'asta praticata di euro 56.960,00 (3° esperimento), e i beni mobili per complessivi n. 8 (otto) esperimenti, sino all'ultima base d'asta complessiva di euro 11.059,20 (attrezzatura varia e minuta euro 2.457,60; impianto fotovoltaico euro 6.144,00; impianti specifici per l'attività agricola euro 2.457,60);
- *che* tutti i predetti n. 11 (undici) esperimenti di vendita sono andati integralmente deserti, non essendo pervenuta alcuna offerta né manifestazione di interesse ed all'infuori dell'aggiudicazione all'asta di un deteriorato e malfunzionante furgone; come dato atto nel rapporto riepilogativo periodico ex art. 33, co. 5, L.F. depositato in pari data;
- *che* per effetto del decorso del tempo, la durata residua del diritto di superficie — bene per sua natura a consumo, il cui valore decresce progressivamente con l'avvicinarsi della scadenza (29.11.2036) — si è ulteriormente ridotta, attestandosi alla data odierna in circa anni 10 e mesi 5 (mesi 125 ca.), con valore proporzionale indicativo di euro 79.861,11 $[(115.000,00 : 180) \times 125]$;

ritenuto

- *che* la reiterazione della medesima procedura competitiva telematica con ulteriori ribassi, a fronte di undici esperimenti complessivi andati deserti, si appalesa ormai manifestamente antieconomica e principalmente inidonea a reperire un acquirente, oltre a comportare ulteriori costi di pubblicità e di gestione a carico della massa;
- *che* la vendita disgiunta dei beni mobili (impianto e moduli fotovoltaici) rispetto al diritto di superficie sul lastrico che li ospita disperde valore, non essendo i moduli utilmente collocabili senza il diritto a mantenerli *in situ*, né il diritto di superficie appetibile senza l'impianto: il compendio esprime il proprio valore solo quale unità funzionante (impianto fotovoltaico in esercizio dotato del relativo titolo di superficie);
- *che* l'art. 107, co. 1, L.F. consente al curatore di procedere alla liquidazione tramite procedure competitive anche a trattativa privata e avvalendosi di soggetti specializzati, assicurando adeguate forme di pubblicità mirata agli operatori del settore;



- *che* ove anche tale diversa e più mirata modalità non sortisca esito, l'art. 104-ter, co. 8, L.F. consente al curatore di rinunciare a liquidare i beni la cui liquidazione si presenti manifestamente non conveniente, con comunicazione ai creditori — i quali, in deroga all'art. 51 L.F., possono iniziare azioni esecutive o cautelari sul bene — così da consentire la definizione della procedura;
- *che* mancando l'insediamento del comitato dei creditori, ogni autorizzazione al riguardo compete al Giudice Delegato ex art. 41, co. 4, L.F.;

propone

alla S.V. Ill.ma il seguente secondo supplemento al programma di liquidazione, articolato in via graduata.

A) In via principale — vendita in blocco a trattativa privata (art. 107, co. 1, L.F.). Si procederebbe ad un ultimo e diverso esperimento di liquidazione, mediante procedura competitiva a trattativa privata, del compendio costituito, in unico lotto e in blocco, dai beni mobili (impianto e moduli fotovoltaici e residue attrezzature inventariali) e dal diritto di superficie sul lastrico solare di cui in premessa, quale unità funzionante, alle seguenti condizioni:

a) ad un prezzo corrispondente all'ultima base d'asta già praticata per il compendio, pari ad euro 68.019,20 (di cui euro 56.960,00 per il diritto di superficie, 3° esperimento, ed euro 11.059,20 per i beni mobili, 8° esperimento), ridotto di un quinto (1/5) e dunque fissato in complessivi **euro 54.415,36**, oltre IVA e oneri di legge, con facoltà del Curatore di valutare e accettare offerte irrevocabili d'acquisto, dandone in ogni caso preliminare e motivata informativa alla S.V.;

b) con termine per la raccolta delle manifestazioni di interesse e delle offerte di giorni 60, decorsi i quali, in difetto di offerte, si procederà alla ripetizione dell'esperimento con ulteriore ribasso di un quinto (1/5) — euro 43.532,29, fino ad un eventuale terzo e ultimo tentativo con ulteriore ribasso di un quinto (1/5) — euro 34.825,83; esauriti senza esito i predetti tentativi, si valuterà se dare corso alla proposta sub B).

B) In via subordinata — rinuncia alla liquidazione (art. 104-ter, co. 8, L.F.) e avvio della chiusura. In caso di esito negativo anche dei tentativi di cui alla lett. A), autorizzare il Curatore a rinunciare alla liquidazione dei beni in questione, per manifesta non convenienza, con comunicazione ai creditori ai sensi e per gli effetti dell'art. 104-ter, co. 8, L.F., e conseguente avvio degli adempimenti per la chiusura del fallimento ex art. 118 L.F., previo riparto finale dell'eventuale residuo attivo.

Si evidenzia che la liquidazione dell'attivo, secondo il percorso graduato che precede, potrebbe ragionevolmente essere completata entro il 30 giugno 2027.

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma voglia approvare il presente secondo supplemento al programma di liquidazione e, per l'effetto, autorizzare il Curatore — in luogo del comitato dei creditori non insediato, ai sensi dell'art. 41, co. 4, L.F. — a dare corso alle modalità di liquidazione in via graduata sopra proposte.



Con osservanza.

Cosenza, 25 giugno 2026

Il Curatore
(dott. Antonello Gentile)

